



COMMUNE DE CROLLES

DÉPARTEMENT DE L'ISERE

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊT EN VUE DE LA
VALORISATION D'UN TENEMENT COMMUNAL PAR UNE
ACTIVITE DE PADEL**

REGLEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊT

Date et heure limites de réception des propositions :

Dossier de candidature : 25 juillet 2025 à 12h00

Dossier d'offre : 8 septembre 2025 à 12h00

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1 – CONTEXTE ET PROJET DE LA COMMUNE	3
2 – DESCRIPTION DU TENEMENT	4
3 – ATTENTES MINIMALES QUANT AU PROJET	5
4 – CONDITIONS DE PARTICIPATION A L'APPEL A PROJETS	6
5 – CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISITRATIF	9
6 – CONDITION PREALABLE	9
7 – ABANDON DE LA PROCEDURE	9
8 – ANNEXES	9

1 – CONTEXTE ET PROJET DE LA COMMUNE

La commune de Crolles est située à vingt kilomètres au Nord-Est de la métropole grenobloise et à quarante kilomètres de Chambéry. Elle est implantée sur la rive droite de l'Isère au cœur de la vallée du Grésivaudan et sur les coteaux du massif de la Chartreuse, orientée Sud-Est. La Commune compte environ 8.500 habitants. Elle abrite le siège de la Communauté de communes Le Grésivaudan.

Crolles possède une économie dynamique avec près de 400 entreprises implantées sur son territoire et près de 9000 emplois. Par ailleurs, la présence de STMicroelectronics, l'un des leaders mondiaux des nanotechnologies et qui emploie environ 4 500 salariés sur ses sites, fait de Crolles un territoire d'innovation et très attractif à l'échelle de l'aire urbaine grenobloise.

Implantée en partie sur le territoire du Parc Naturel Régional de Chartreuse, face à la chaîne de Belledonne, Crolles bénéficie d'un environnement paysager exceptionnel.

L'urbanisation soutenue entre les années 1960 et 2000 a permis à la commune de devenir l'un des pôles les plus dynamiques de la vallée du Grésivaudan. Son offre en équipements publics (établissements scolaires, équipements de loisirs, gymnases, terrains de tennis, mur d'escalade, skate-park, etc.) et en commerces de proximité attire également les habitants des communes voisines. Le territoire accueille aussi un karting en gestion privée.

La commune est propriétaire d'un tènement situé 131 rue de la tuilerie.

Ayant eu connaissance d'un projet de développement d'une activité de padel sur le territoire communal, et les habitants ayant manifesté leur intérêt pour l'ouverture d'un tel équipement, elle envisage de mettre à disposition ce bien à cette fin.

En effet, ce sport de raquette en plein essor, accessible et intergénérationnel, répond à une demande croissante en matière de loisirs sportifs.

La commune souhaite, connaissant l'existence de plusieurs porteurs de projet potentiels, développer une activité de padel sur ce site, dans le cadre d'un **appel à manifestation d'intérêt (AMI)**.

Le projet devra être porté par un opérateur privé qui assurera **la programmation, le financement, la construction, la gestion, l'exploitation et l'entretien**. La commune n'ayant pas vocation à gérer ce type d'activité, celle-ci sera exercée librement, sans contraintes particulières de service public (tarifs, ouverture, ...).

Le tènement concerné, et le bâtiment existant, appartiennent actuellement au domaine public mais font l'objet d'une procédure de déclassement.

Elle envisage ensuite de mettre ce tènement à disposition d'un opérateur privé via un bail emphytéotique administratif d'une durée de 35 ans maximum, afin qu'il valorise ce tènement par une activité de padel.

La commune a décidé, en toute transparence et afin de permettre l'accès à tous les porteurs de projets intéressés, de mettre en œuvre une procédure *ad hoc* d'appel à manifestation d'intérêt.

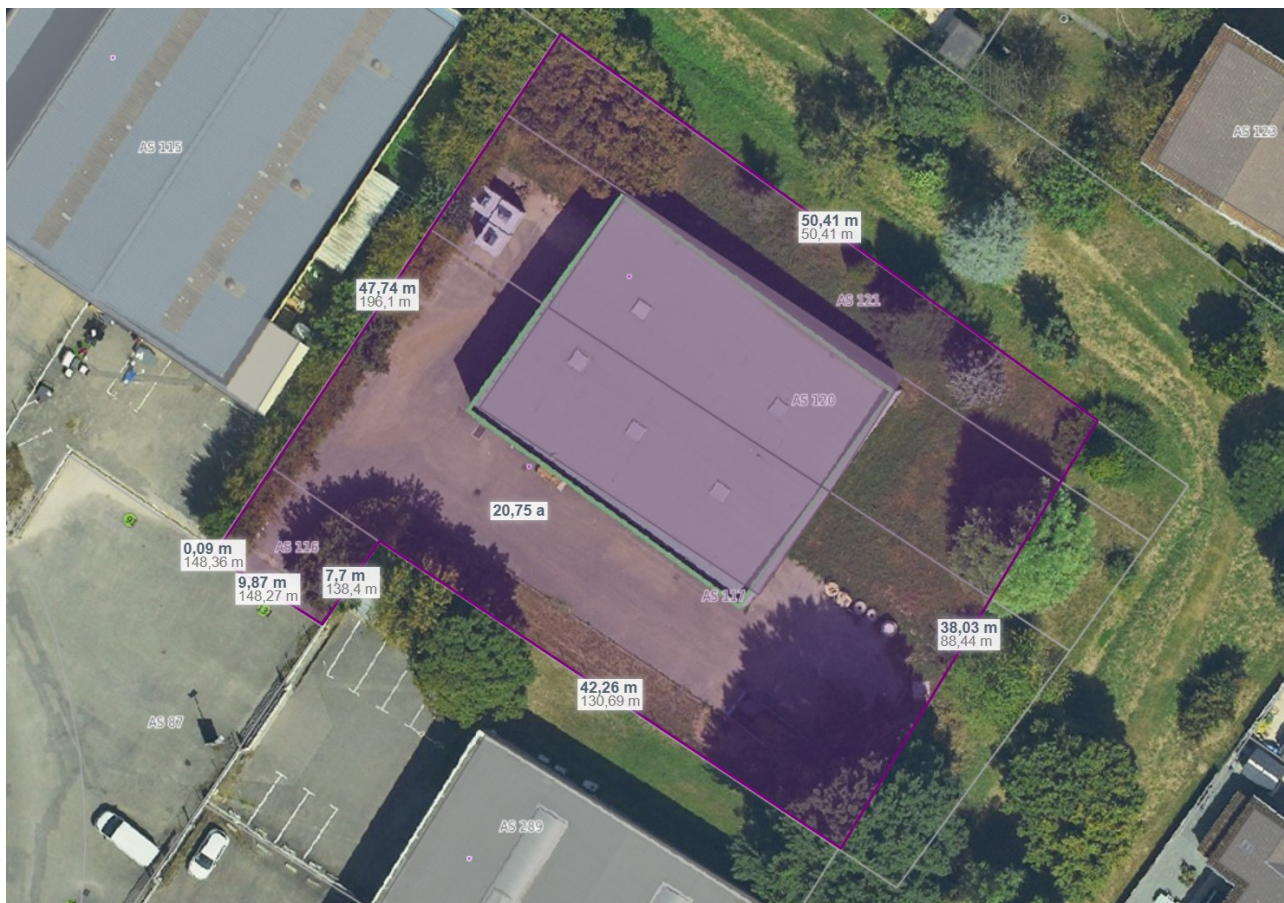
Cette procédure ne relève pas de la commande publique et n'implique aucune définition de besoin par la collectivité. Elle vise exclusivement à sélectionner le futur titulaire du bail emphytéotique administratif, en vue de valoriser ce tènement communal par une activité de padel.

Le présent appel à manifestation d'intérêt a ainsi pour objet le choix du futur titulaire d'un bail emphytéotique administratif pour la valorisation du tènement communal situé au 131 rue de la tuilerie par une activité de padel.

2 – DESCRIPTION DU TENEMENT



Le tènement proposé est un terrain bâti, situé 131 rue des tuileries, appartenant à la commune de Crolles. Il est constitué d'une partie des parcelles cadastrales AS 116, AS 117, AS 120 et AS 121, pour une superficie totale d'environ 2 145 m².



Le tènement comprend un bâtiment de type artisanal/entrepôt d'une superficie d'environ 500 m², construit en 1998, qui était jusqu'à présent mis à disposition d'associations à des fins de stockage.

Ce bâtiment ne présente pas d'intérêt patrimonial et pourra être démoli si le projet le justifie, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. La démolition éventuelle sera entièrement à la charge du porteur de projet, sans participation financière de la commune.

Le bâtiment est actuellement raccordé aux réseaux d'électricité, d'eau potable et d'assainissement collectif. Le tènement est clos uniquement côté rue de la tuilerie par un portail. Le reste du terrain n'est pas clôturé et est bordé par une frange verte.

Le site bénéficie d'une bonne accessibilité routière et se situe à proximité immédiate des quartiers des Sources et de l'écoquartier, au cœur d'un secteur de mixité habitat/activités.

Le terrain pourra accueillir des constructions nouvelles (légères ou pérennes) dans le respect du document d'urbanisme applicable et des éventuelles servitudes.

La commune n'engagera aucun aménagement préalable du site.

Un plan de situation est joint en annexe.

3 – ATTENTES MINIMALES QUANT AU PROJET

La commune de Crolles n'est pas dans une démarche de définition précise des besoins. Elle souhaite favoriser l'implantation d'un équipement privé à dominante sportive, notamment autour de la pratique du padel, sport en forte croissance auprès de publics variés.

A cette fin, la commune envisage de mettre à disposition le tènement à un porteur de projet privé, en vue d'y implanter :

- des terrains de padel couverts,
- des équipements annexes, tels que vestiaires, locaux d'accueil, espace de convivialité,
- et éventuellement, un espace de restauration associé à l'activité, dans un objectif de confort d'usage, d'animation du site et de complémentarité fonctionnelle.

Il est expressément précisé que cet équipement, destiné à accueillir une activité privée de padel, n'aura pas vocation à être réaffecté à un usage ou à un service public, et ne constituera donc pas, à terme, une dépendance du domaine public.

Le tènement sera divisé lors du dépôt de permis de construire pour extraire la zone classée actuellement en frange verte de l'assiette du bail emphytéotique.

Les projets devront répondre aux objectifs suivants :

- **Proposer une activité sportive dynamique, accessible et conviviale**, complémentaire de l'offre existante sur le territoire et ouverte à un large public (habitants, actifs, jeunes, familles,...) ;
- **Participer à l'animation du territoire** en créant un lieu de pratique sportive attractif, pouvant éventuellement être complété par des services connexes (espace de convivialité, petite restauration club house...) ;
- **Etre économiquement viable** (fondé sur un modèle pérenne d'exploitation, sans subvention de fonctionnement de la part de la commune) ;
- **Contribuer à la qualité du cadre de vie** par un aménagement soigné, une bonne intégration paysagère et une gestion respectueuse de l'environnement et des riverains (nuisances sonores, stationnement) ;
- **Etre évolutif** ou adaptable dans le temps, en fonction des usages et attentes du public ;

Enfin le projet devra respecter l'ensemble des réglementations en vigueur, notamment en matière d'urbanisme, de sécurité, d'accessibilité et d'environnement.

Nota : les règles d'urbanisme à prendre en compte dans l'élaboration du projet sont celles du Plan local d'urbanisme en cours de révision dont l'approbation est prévue fin juin 2025. L'application des règles transmises en annexes est donc conditionnée à l'entrée en vigueur du PLU.

La commune attire l'attention des candidats sur les contraintes d'urbanisme applicables pour ce projet :

Le terrain est situé à cheval sur deux zones réglementaires distinctes du document d'urbanisme : en zone urbaine (UM b) et en zone naturelle (Nfr). L'assiette finale du projet portera uniquement sur la zone UM b.

4 – CONDITIONS DE PARTICIPATION A L'APPEL A PROJETS

La sélection du futur preneur se fera en deux phases : les candidats devront remettre un premier dossier de candidature puis un second dossier de remise d'offre.

4.1 Phase 1 – Dossier de candidature

Les candidats devront démontrer, par tout moyen, leur capacité juridique, technique et financière leur permettant d'exercer une activité de padel.

Le candidat transmet un dossier de candidature composé des pièces suivantes :

- Une lettre de motivation présentant l'opérateur et ses motivations ;
- Une présentation synthétique du porteur de projet (forme juridique, expérience, références) ;
- Une déclaration sur l'honneur attestant de la régularité de sa situation administrative, sociale et fiscale.

À l'issue de cette phase, la commune pourra engager une phase de dialogue avec un ou plusieurs candidats pour clarifier les intentions, affiner le périmètre ou envisager des coopérations.

La commune se réserve le droit de ne pas retenir, dès ce stade de l'analyse, les candidatures qui seront jugées insuffisantes au regard des exigences mentionnées ci-dessus.

Les candidats retenus et les candidats non retenus seront informés.

4.2 Phase 2 – Dossier d'offre

Le porteur de projet devra proposer une programmation cohérente avec ces objectifs, incluant notamment :

- Le nombre de terrains envisagés, leur type, leur dimensionnement, les matériaux utilisés ;
- Les plages horaires d'ouverture et le modèle d'accès envisagé (libre accès, réservation, encadrement...) ;
- Les éventuels services associés et les modalités de gestion envisagées ;
- Un plan de financement démontrant la solidité du modèle économique, incluant, le cas échéant, les dépenses de démolition, de construction ou de réhabilitation ;
- Le montant annuel de la redevance proposé pour l'occupation du tènement.

Le porteur de projet devra indiquer s'il accepte le montage foncier proposé par la commune, à savoir la conclusion d'un bail emphytéotique administratif d'une durée de 35 ans maximum. Ce type de bail permet à la commune de conserver la propriété du terrain tout en laissant au preneur la possibilité d'y réaliser des aménagements lourds ou des constructions, en contrepartie d'une redevance.

Les candidats retenus lors de la première phase devront remettre une note de présentation structurée reprenant l'organisation suivante :

- 1) Présentation du projet (organisation de l'activité, nombre de terrains, type de couverture, services annexes...) ;
- 2) La stratégie commerciale, y compris les activités annexes ;
- 3) Un plan de masse ou un schéma illustrant l'occupation du site ;
- 4) Un planning prévisionnel de réalisation et de mise en service ;
- 5) Un budget prévisionnel (investissements et fonctionnement) ;
- 6) Une proposition de modalités du bail et notamment de redevance.

La commune analysera la qualité et la pertinence du projet proposé par le candidat.

4.3 Modalités de remise des dossiers à la Commune

Les candidats remettent d'abord un dossier de candidature, **avant le vendredi 25 juillet 2025 à 12h**, avec les éléments indiqués à l'article 4.1.

Les candidats retenus remettent ensuite un dossier d'offre, **avant le lundi 8 septembre 2025 à 12h**, avec les éléments indiqués à l'article 4.2.

Dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt, les candidats peuvent demander des renseignements complémentaires auprès de la Direction des Services Techniques, **par courriel uniquement** (bienvenue@ville-crolles.fr). Les éléments de réponse seront transmis à chacun des candidats au fil des réponses.

Les dossiers devront être rédigés en langue française et pourront être transmis à la Ville :

- par dépôt en mains propres à la Mairie, située Place de la Mairie, 38920 CROLLES (horaires d'ouverture : lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h30 et le samedi de 8h30 à 12h) ;
- par courrier (soit en dossier papier, soit par clé USB) à l'adresse suivante : Mairie, Place de la Mairie, CS 70111, 38921 CROLLES Cedex;
- par courriel à l'adresse suivante : bienvenue@ville-crolles.fr

Aucune indemnité n'est prévue pour les candidats ayant déposé une offre.

4.4 Visites des lieux

Une visite du site et du bâtiment sera organisée par la commune à la demande des candidats intéressés :

- pour la phase candidature (visite non obligatoire) : le mercredi 2 juillet et le jeudi 3 juillet 2025. Ceux-ci devront contacter par courriel uniquement, et avant le lundi 30 juin à 12h, Monsieur Arnaud Vincent (bienvenue@ville-crolles.fr), qui organisera les visites et proposera un horaire à chaque candidat.
- pour la phase offre (uniquement ceux ayant été retenus pour déposer un dossier d'offre) : le lundi 18 août et le mardi 19 août 2025. Ceux-ci devront contacter par courriel uniquement, et avant le jeudi 14 août à 12h, Monsieur Arnaud Vincent (bienvenue@ville-crolles.fr), qui organisera les visites et proposera un horaire à chaque candidat.

Selon le nombre de candidats et les disponibilités, une visite commune à plusieurs ou à tous les candidats pourra être proposée.

4.5 Choix du lauréat

Le choix du futur exploitant sera effectué avec l'aide d'un jury spécifiquement constitué (avec des élus et probablement des professionnels qualifiés) et le conseil municipal décidera du choix de l'attributaire en octobre ou novembre 2025.

Lors de l'analyse des dossiers, en cas d'éléments s'avérant incomplets ou insuffisamment développés ou justifiés, la commune pourra faire une demande de compléments auprès du candidat. Après échanges, elle déterminera si l'absence d'un des éléments est de nature à faire obstacle à la poursuite de la consultation avec le candidat. Le cas échéant, le candidat en sera informé.

La commune (le jury) pourra, si elle l'estime utile, procéder à une audition des candidats, après une première analyse de leur dossier. Les candidats en seront informés.

Par ailleurs, la commune se réserve toutefois le droit ne pas auditionner les candidats dont le projet n'apparaîtrait pas à ce stade suffisant ou conforme aux dispositions du présent règlement.

Les projets seront analysés au regard des critères suivants :

- Qualité du projet proposé (cohérence, niveau de service, insertion environnementale) ;
- Sérieux et expérience du porteur de projet ;
- Faisabilité technique et réglementaire ;

- Montage juridique et économique du projet ;
- Conditions d'ouverture au public et animation du site ;
- Proposition financière (redevance assortie d'une part fixe et d'une part variable, en fonction du chiffre d'affaires généré par l'activité).

La commune se réserve la possibilité de demander des compléments ou des ajustements avant de retenir un projet.

La commune choisira le futur exploitant en fonction de la qualité de la proposition (candidature et offre), de sa pertinence au regard des attentes minimales exprimées à l'article 3, et de l'intérêt démontré par le candidat à exercer l'activité.

5 – CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Afin de lui permettre de valoriser le site par une activité de padel, le lauréat conclura un **bail emphytéotique administratif** avec la commune, la construction reviendra in fine à la commune de Crolles.

L'occupant, titulaire de droits réels pendant la durée du contrat, prendra à sa charge l'ensemble des investissements liés à la réalisation, à l'exploitation et à l'entretien de l'équipement, ainsi que les démarches réglementaires nécessaires.

La redevance d'occupation sera déterminée en fonction de la nature et de l'intensité de l'occupation proposée. Une proposition financière devra être formulée dans le cadre du dossier de projet.

- Loyer : redevance assortie d'une part fixe et d'une part variable, en fonction du chiffre d'affaires généré par l'activité.
- Charges : à la charge du preneur

La durée du bail est fixée à un maximum de 35 ans. D'autres durées peuvent être proposées par le porteur de projet lors de la phase de candidature.

L'assiette du bail ne comprendra pas la trame de frange verte.

6 – CONDITION PREALABLE

La commune mène en parallèle de cet appel à manifestation d'intérêt, une procédure de déclassement du domaine public de l'ensemble du tènement. Cette étape constitue une condition préalable indispensable à la contractualisation avec le futur preneur.

7 – ABANDON DE LA PROCEDURE

La Commune se réserve le droit, à tout moment jusqu'à la signature du bail, de ne pas donner suite au présent appel à manifestation d'intérêt. Les candidats, y compris le porteur de projet pressenti, ne pourront prétendre à aucune indemnisation ou dédommagement au titre de l'abandon de la consultation.

8 – ANNEXES

Annexe 1 : plan de situation.

Annexe 2 : Règles d'urbanisme